

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## JOY CITY PROPERTY LIMITED

### 大悦城地產有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：207)

### 有關成立基金之 須予披露交易

#### 成立基金

董事會欣然宣佈，於二零一七年八月十七日，本公司附屬企業Hengxin已與深圳明誠、Reco Joyrepo及投資方就(a) Hengxin (作為境外普通合夥人)與Reco Joyrepo及本公司附屬公司耀動(作為境外有限合夥人)成立境外基金；(b)深圳明誠、投資方的一間附屬公司與本公司一間附屬公司成立境內普通合夥人；及(c)境內普通合夥人與投資方、本公司的一間附屬公司(作為境內有限合夥人)成立境內基金訂立框架協議。境外基金及境內基金將單獨或共同尋找位於中國境內潛在物業項目的收購機會，從而升級改造為本集團自有旗艦品牌「大悦城」商業項目或商業綜合體項目。

同日，Hengxin已與Reco Joyrepo及耀動根據框架協議主要條款就成立境外基金訂立了最終境外有限合夥協議。

根據框架協議，初步投資總額將為(a)境外基金人民幣6,270,000,000元(相當於約7,202,000,000港元)，其中本集團作為有限合夥人之總承擔將為人民幣2,280,000,000元(相當於約2,619,000,000港元)，佔境外基金權益的36.36%；及(b)境內

基金人民幣5,130,000,000元(相當於約5,908,000,000港元)，其中本集團作為有限合夥人之總承擔將為人民幣1,140,000,000元(相當於約1,313,000,000港元)，佔境內基金權益的22.22%。因此，本集團就成立基金的總承擔將約為人民幣3,420,000,000元(相當於約3,932,000,000港元)。

### **上市規則之涵義**

根據上市規則第十四章，(a)Hengxin、Reco Joyrepo與耀動成立境外基金；及(b)境內普通合夥人與投資方及本公司的一間附屬公司成立境內基金，其所涉及之一項或多項適用百分比率超過5%但全部低於25%，根據上市規則第14章項下的申報及公告規定，共同構成本公司須予披露交易。

### **警告**

境外基金及境內基金將根據有關訂約方訂立的各自最終有限合夥協議成立。於本公告日期，僅訂立有關成立境外基金的境外有限合夥協議。有關訂約方正根據框架協議(或會或不會訂立)協定的主要條款討論境內有限合夥協議。於訂立境內有限合夥協議後或倘適用或根據上市規則規定，本公司將作出有關成立境內普通合夥人及成立境內基金的進一步公告。

**本公司股東及有意投資者於買賣或考慮買賣本公司股份或其他證券(如有)時，務須審慎行事。**

董事會欣然宣佈，於二零一七年八月十七日，本公司全資附屬企業Hengxin已與深圳明誠、Reco Joyrepo及投資方就(a)成立境外基金；(b)成立境內普通合夥人；及(c)成立境內基金訂立框架協議。

同日，Hengxin已與Reco Joyrepo及耀動根據框架協議主要條款就成立境外基金訂立最終境外有限合夥協議。

各協議的主要條款載列如下：

## **框架協議**

### **日期**

二零一七年八月十七日

### **協議之訂約方**

- (a) Hengxin，本公司的附屬企業；
- (b) 深圳明誠，中糧集團有限公司的附屬公司；
- (c) Reco Joyrepo，獨立第三方；及
- (d) 投資方，獨立第三方。

有關框架協議訂約方之詳情，請參閱下文「有關訂約方資料」一段。

### **成立基金**

根據框架協議，訂約方就此擬(a)由Hengxin(作為境外普通合夥人)連同Reco Joyrepo及耀動(作為境外有限合夥人)成立境外基金；(b)由深圳明誠、投資方的一間附屬公司與本公司的一間附屬公司共同成立境內普通合夥人；及(c)境內普通合夥人、投資方與本公司的一間附屬公司(作為境內有限合夥人)成立境內基金。

境外基金及境內基金將根據有關訂約方訂立的各自最終有限合夥協議成立。於本公告日期，僅訂立有關成立境外基金的境外有限合夥協議。有關訂約方正根據框架協議(或會或不會訂立)協定的主要條款討論境內有限合夥協議。於訂立境內有限合夥協議後或倘適用或根據上市規則規定，本公司將作出有關成立境內普通合夥人及成立境內基金的進一步公告。

根據框架協議，有關訂約方應於框架協議簽署後十二個月內就境內基金訂立最終境內有限合夥協議，此後，框架協議有關成立境內基金的相關條款將失效。倘該等條款的影響失效，有關訂約方並無就成立境內基金承擔更多義務。

**本公司股東及有意投資者於買賣或考慮買賣本公司股份或其他證券(如有)時，務須審慎行事。**

## **初步投資**

根據框架協議，初步投資總額將為(a)境外基金人民幣6,270,000,000元(約相當於7,202,000,000港元)，其中本集團的總承擔將為人民幣2,280,000,000元(相當於約2,619,000,000港元)，佔境外基金權益的36.36%；及(b)境內基金人民幣5,130,000,000元(相當於約5,908,000,000港元)，其中本集團的總承擔將為人民幣1,140,000,000元(相當於約1,313,000,000港元)，佔境內基金權益的22.22%。因此，本集團就成立基金的總承擔將約為人民幣3,420,000,000元(相當於約3,932,000,000港元)。

## **基金用途**

境外基金及境內基金將單獨或共同尋找位於中國境內潛在物業項目的收購機會，從而升級改造為本集團自有旗艦品牌「大悅城」商業項目或商業綜合體項目。

## **基金期限**

境外基金的存續期將為八(8)年，經雙方一致同意，可延期一年(延期屆滿後可再延期一年)。境內基金年期將根據境外基金條款而定。

## **基金管理**

境外基金將成立一個由兩名成員組成的投資委員會，其中一名成員將由境外普通合夥人委任，而另一名將由Reco Joyrepo委任。同樣地，境內基金將成立一個由兩名成員組成的投資委員會，其中一名成員將由境內普通合夥人委任，而另一名將由投資方委任。各基金投資委員會將主要負責物業投資項目的管理、執行及融資，並須經各投資委員會的全體成員一致同意。

另外，將成立一個由三名成員組成的聯席委員會，其中一名成員將由Hengxin委任，一名將由Reco Joyrepo委任，而另一名將由投資方委任。聯席委員會將主要負責境外基金和境內基金的整體管理、執行及融資，尤其對各潛在項目在境外基金及境內基金的分配、參與及出資方面做出決策。

## **基金利潤分攤及分派**

境外基金及境內基金訂約方將按彼等各自的注資比例並遵守境外普通合夥人及境內普通合夥人的推薦建議及決定(視乎情況而定)享有相關基金利潤及虧損。

## **基金費用**

境外基金及境內基金訂約方將根據境外基金及境內基金相應的注資按比例承擔設立、管理、投資、經營及解散的費用。

## **轉讓權益的限制**

基金合夥人不得轉讓其在各自基金的全部或部分基金權益，除非事先經其他締約方書面同意。

## **框架協議的法律影響**

框架協議的若干條文(如知識產權、保密、管轄法及通告條款的使用)將於框架協議簽署之日起生效，餘下條文將於境外有限合夥協議簽署日起生效。

## **境外有限合夥協議**

### **日期**

二零一七年八月十七日

### **協議之訂約方**

- (a) Hengxin，本公司之附屬企業；
- (b) Reco Joyrepo，一名獨立第三方；及
- (c) 耀動，本公司之附屬公司。

有關境外有限合夥協議訂約方之進一步資料，請參閱下文「有關訂約方資料」一段。

### **境外基金名稱**

境外基金名稱將為Garbo Commercial Property Fund L.P。

## 其他重大條款

境外有限合夥協議為有關設立境外基金之最終協議，以及境外有限合夥協議之重大條款，如成立基金、最初投資、用途、年期、利潤分攤及分派以及境外基金開支乃根據並與上文「框架協議」一節所載適用於境外基金的框架協議相關條文一致。

## 成立基金的原因及裨益

董事會相信，通過成立基金引進投資者與本集團的戰略發展相一致。依靠投資者(為國際投資基金)豐富的物業投資經驗，基金將通過先進的管理經驗及整合戰略資源，進一步提升「大悅城」品牌之品質，提高本集團資源的有效性，從而於中國房地產業建立一個持久有影響力的品牌。此外，成立基金將使得本集團能夠實施其「大資管戰略」，同時與知名投資者的合作將使本集團的資源效益更大化。

董事(包括獨立非執行董事)認為該等協議之條款乃根據一般商業條款訂立，公平合理，成立基金符合本公司及其股東之整體利益。概無董事於基金擁有重大利益，彼等在批准框架協議的相關董事會決議中亦毋須放棄投票。

## 有關訂約方資料

### 本集團及Hengxin

本公司是一間設立於百慕達的投資控股公司。本集團主要在中國開發、經營、銷售、出租及管理綜合體及商用物業。本集團在北京、上海、天津、三亞、成都及香港等中國城市開發、持有、經營多個物業項目。

Hengxin，一間於開曼群島設立之有限合夥企業，由本公司之全資附屬公司為其普通合夥人。Hengxin主要從事投資管理及諮詢服務。

耀動，一間於香港註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司。耀動主要從事資產管理及投資管理。

## **中糧集團有限公司與深圳明誠**

中糧集團有限公司，作為本公司之控股股東，為國務院國有資產監督管理委員管理的，於一九五二年九月在中國註冊成立的國有企業，在農產品及食品行業為世界領先的多樣化產品及服務供應商。

深圳明誠為一間於中國成立的有限公司，為中糧集團有限公司之附屬公司，因此為本公司之關連人士。深圳明誠主要從事資產管理及投資管理。

## **Reco Joyrepo**

Reco Joyrepo為一間於新加坡註冊成立的有限公司，為GIC (Realty) Private Limited之間接全資附屬公司，GIC (Realty) Private Limited為本公司若干非全資附屬公司之主要股東。此外，GIC (Realty) Private Limited於本公告日期於本公司已發行股本約7.18%擁有權益。GIC (Realty) Private Limited及GIC Private Limited均由新加坡政府財政部全資擁有。Reco Joyrepo主要從事資產管理及投資管理。

## **投資方**

投資方為一間於中國成立的有限公司及主要從事資產管理及投資管理。

就董事盡知、盡悉及盡信，以及作出一切合理查詢後，Reco Joyrepo及投資方及各自最終實益擁有人為本公司獨立第三方。

## **上市規則之涵義**

根據上市規則第十四章，(a)Hengxin、Reco Joyrepo與耀動成立境外基金；及(b)境內普通合夥人與投資方及本公司的一間附屬公司成立境內基金，其所涉及之一項或多項適用百分比率超過5%但全部低於25%，根據上市規則第14章項下的申報及公告規定，共同構成本公司須予披露交易。

於本公告日期，深圳明誠為本公司控股股東中糧集團有限公司之全資附屬公司，因此深圳明誠為上市規則項下本公司之關連人士。根據上市規則，由本公司與深圳明誠成立境內普通合夥人之事項將構成本公司之關連交易。然而，鑒於本公司對境內普通合夥人註

冊資本的出資之適用百分比，預期將低於0.1%，成立境內普通合夥人將根據上市規則第14A.76(1)(a)條悉數豁免。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|                     |   |  |
|---------------------|---|--|
| 「協議」                | 指 | 框架協議及境外有限合夥協議  |
| 「董事會」               | 指 | 本公司董事會   |
| 「耀動」                | 指 | 耀動有限公司，一間於香港註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司  |
| 「中糧集團有限公司」          | 指 | 中糧集團有限公司，為國務院國有資產監督管理委員會管理的，於一九五二年九月在中國註冊成立的國有企業，為本公司控股股東，持有本公司66.83%的權益 |
| 「本公司」               | 指 | 大悅城地產有限公司，一家根據百慕達法律註冊成立的有限公司，其普通股股份在聯交所主板上市(股份代號：207)                    |
| 「董事」                | 指 | 本公司董事  |
| 「成立基金」              | 指 | 根據框架協議成立基金   |
| 「框架協議」              | 指 | 由Hengxin、深圳明誠、Reco Joyrepo及投資方就成立基金訂立的日期為二零一七年八月十七日的框架協議                 |
| 「基金」                | 指 | 境外基金及境內基金  |
| 「本集團」               | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「Hengxin」或「境外普通合夥人」 | 指 | Hengxin，一間於開曼群島設立之有限合夥企業，由本公司之全資附屬公司為其普通合夥人                              |
| 「香港」                | 指 | 中國香港特別行政區  |



|                |   |   |
|----------------|---|---|
| 「獨立第三方」        | 指 | 就董事盡知、盡悉及盡信，以及作出一切合理查詢後，為根據上市規則，獨立於本公司之第三方  |
| 「投資方」          | 指 | 一間於中國成立之有限公司，為某一領先國有企業的附屬公司，即為根據框架協議成立基金的投資方之一  |
| 「上市規則」         | 指 | 聯交所證券上市規則   |
| 「境外基金」         | 指 | 根據框架協議及境外有限合夥協議設立的境外基金  |
| 「境外有限合夥人」      | 指 | Reco Joyrepo及耀動   |
| 「境外有限合夥協議」     | 指 | Hengxin、Reco Joyrepo及耀動就成立境外基金訂立的日期為二零一七年八月十七日的有限合夥協議                                 |
| 「境內基金」         | 指 | 由有關訂約方根據擬訂立的框架協議及境內有限合夥協議即將成立之境內基金  |
| 「境內普通合夥人」      | 指 | 由深圳明誠、投資方的一間附屬公司及本公司的一間附屬公司共同成立的一間實體  |
| 「境內有限合夥人」      | 指 | 投資方及本公司的一間附屬公司  |
| 「境內有限合夥協議」     | 指 | 境內普通合夥人、投資方及本公司的一間附屬公司就成立境內基金擬訂立的有限合夥協議   |
| 「中國」           | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣   |
| 「Reco Joyrepo」 | 指 | Reco Joyrepo Private Limited,一間於新加坡註冊成立的私人股份有限公司，為GIC (Realty) Private Limited的全資附屬公司 |
| 「人民幣」          | 指 | 中國法定貨幣人民幣   |

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 「股東」   | 指 | 本公司股東   |
| 「深圳明誠」 | 指 | 深圳市明誠金融服務有限公司，一間於中國成立的有限公司，為中糧集團有限公司之附屬公司以及本公司之關連人士 |
| 「聯交所」  | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「%」    | 指 | 百分比   |

在本公告內，除文義另有所指外，「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」的詞彙具有《上市規則》賦予該等詞彙的涵義。

承董事會命  
**大悅城地產有限公司**  
 主席  
**周政**

中國，二零一七年八月十七日

在本公告日期，董事會成員包括執行董事周政先生(主席)及曹榮根先生；非執行董事鄔小蕙女士、蔣超先生、曾憲鋒先生及賈鵬先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章。